

Aarhus Letbane - etape 2

Ejendomsværdistigninger

Aarhus Letbane - etape 2

Ejendomsværdistigninger

Analysen er udarbejdet foråret 2015. I januar 2016-versionen er data for udviklingsarealer opdateret.

PROJEKTNR.	A068140
VERSION	3
UDGIVELSESDATO	Januar 2016
UDARBEJDET	MRBR, MENG
KONTROLLERET	ANW, JPK, JEE
GODKENDT	MENG

Studie: 'Byliv, der betaler sig'

- > I samarbejde med blandt andet Aarhus Kommune har Københavns Universitet udført studiet 'Gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet (2014)'
- > Arbejdet viser, hvordan boligpriser og erhvervsleje påvirkes af bykvalitet
- > Datagrundlaget er 60.000 bolighandler og 17.000 erhvervslejemål i Aarhus og København

Udvalgte resultater, vi inddrager i analysen af letbanens linje 2

- > Stationsnærhedseffekt for **boligpriser**

*"Nærhed til stationer – især uden for metropolområderne – forøger en boligs værdi med op mod **4-8 %** for de boliger, der ligger tættest på stationen, og effekten klinger kun langsomt af mod nul omkring 1.500 meter fra stationen."*

*"Nærhed til metrostation giver en jævn forøgelse på ca. **5-7 %** af boligernes værdi, men kun inden for de nærmeste par hundrede meter omkring stationen."*

- > Stationsnærhedseffekt for **erhvervslejemål**

*"For detailhandelen er der en villighed til at betale **15 %** ekstra, hvis der er en station inden for 200 meter. For kontorvirksomheder og lager- og produktionsvirksomheder er effekten op til **30-40 %** lige ved stationen faldende mod nul ved 1.500 meters afstand."*

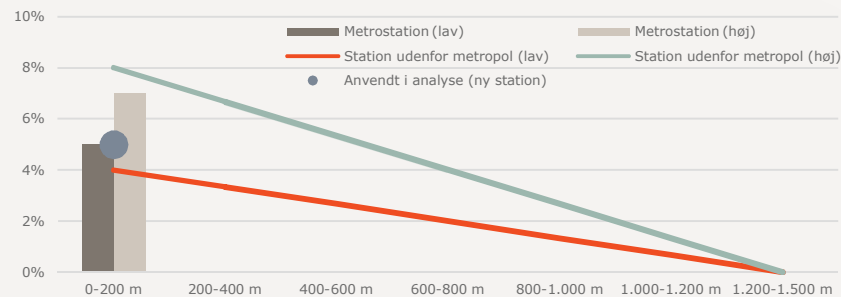
*"Større kontorvirksomheder er villige til at betale yderligere en leje på **6-9 %** for hver ekstra linje, der afgår fra en station lige ved siden af virksomhederne – faldende til nul ved 1.500 meters afstand."*

ANVENDTE VÆRDIESTIGNINGER

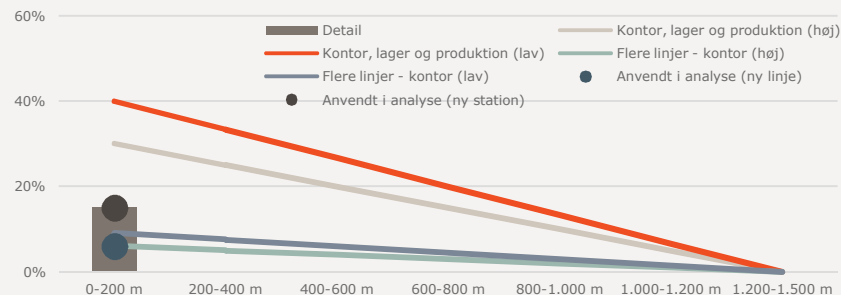
Fortolkning og anvendelse af resultaterne fra 'Byliv, der betaler sig'

- > I denne analyse fortolker vi resultaterne af 'Byliv, der betaler sig' for bolig og erhverv, som vist i graferne
- > Vi anvender studiets resultatet med:
 - > Lave %-tal fra resultatspænd
 - > Kun på effekt i 0-200 m fra stationen
 - > Ingen effekt på boliger nær eksisterende stationer med ny linje
- > Dette betyder samlet, at analysen anlægger en konservativ tilgang til %-tallene fra 'Byliv, der betaler sig'.
- > Den konservative tilgang skal ses i lyset af de usikkerheder, der er ved analysen. Det indbefatter bl.a., at viden om ejendomme nær metrostationer overføres til en situation med letbane.

Bolig (anvendt 5 % for ny station)



Erhverv (anvendt 15 % for ny station og 6 % for ny linje på eksisterende station)



Figuren skitserer sammenhængen mellem infrastruktur, ejendomsstyper, ejerforhold og ejendomsskatter

Udviklingsarealer



Note: *Ejendomsskatterne i Aarhus Kommune findes i bilag

Note: ** Analysen udelader ændringer i ejendomsskatter for kommunens egne ejendomme, da de betragtes som overflytning fra en kommunal kasse til en anden

Note: *** Værdistigningerne af kommunes ejendomme med stationsnærhed indgår i analysen som selvstændig værdi

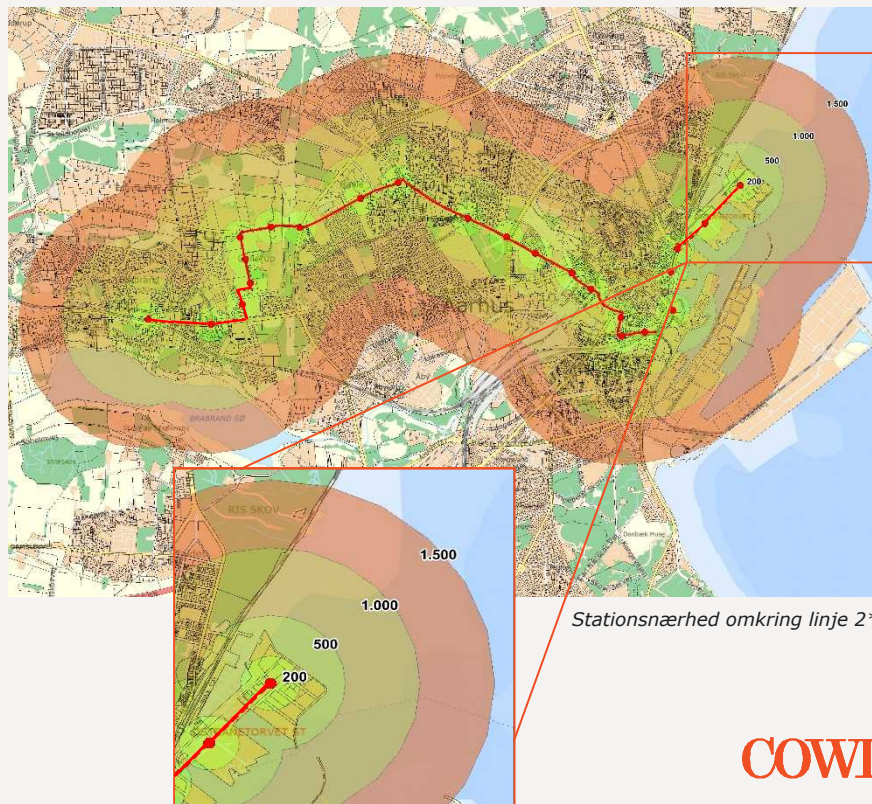
Optælling af eksisterende stationsnære arealer

- > Grundlag: BBR-data om boligtype, ejerforhold og ejendomsvurdering
- > GIS-baseret opstilling i zoner (0-200 m) omkring linje 2's stationer

Stationsnære etagemeter etagemeter langs linje 2*

etagemeter	Bolig	Erhverv
Privat	830.565	843.491
Aarhus Kommune	20.243	174.455
Stat	1.043	98.693

Linje 2's stationer og tilhørende arealer med stationsnærhed (eksempeludsnit Aarhus Ø)

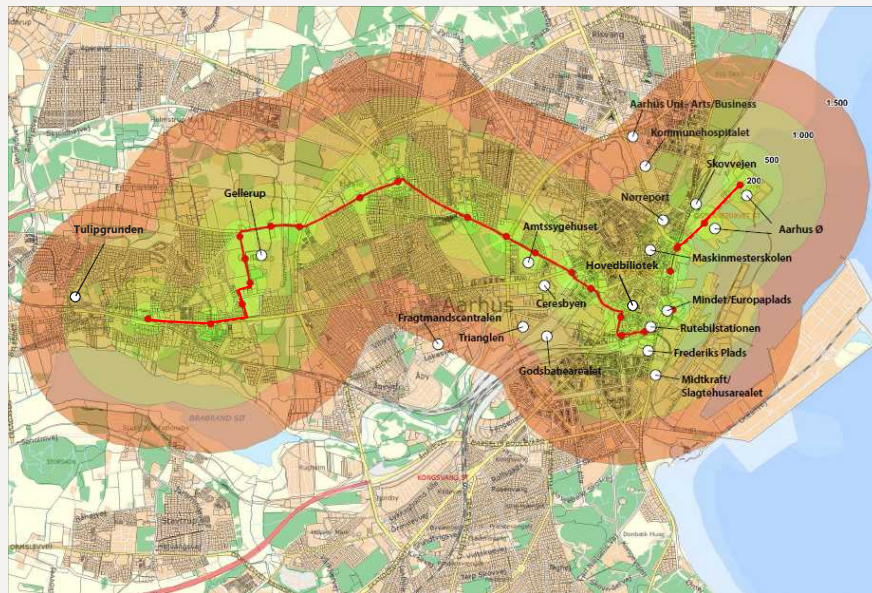


UDVIKLINGSPROJEKTER

Letbanen betjener en række udviklingsprojekter

- > God infrastruktur medvirker til at gøre nye udviklingsprojekter salgbar og sikre salgsprisen
- > Vi anvender samme værdistigninger på nye m² som på de eksisterende m²
- > Værdistigningerne øger ejendomsskattegrundlaget
- > Værdierne er i særlig grad usikre, da det er uvist, hvornår (år) og i hvilken udformning (antal m² og type) projekterne realiseres samt deres salgspris (kr.)
- > Detaljeret liste over udviklingsprojekter findes i bilag. Her fremgår yderligere projekter som ikke er indplaceret på kortet.
- > Samlet er ca. 2 mio. etagemeter i spil (altså svarende til stationsnære etagemeter for eksisterende ejendomme), hvoraf ca. 785.000 etagemeter er kommunalt ejede.

Stationsnære udviklingsprojekter langs linje 2



Kort over udviklingsprojekter*

Stationsnære udviklingsprojekter med kommunen som grundejer

- > For de kommunale grunde, som skal udvikles, vil værdistigningen slå igennem 1:1.
- > Værdistigningen for kommunekassen er direkte og ikke kun indirekte via ejendomsskatter.

Udviklingsproj. med kommunen som grundejer – etagemeter og byggeretsværdi*

Projekt	Erhverv, antaget antal etagemeter	Bolig, antaget antal etagemeter	Kommunal byggeretsværdi, lav* antaget værdi, mio. kr.	Kommunal byggeretsværdi, høj* antaget værdi, mio. kr.
Rutebilstationen	5.000	10.000	38	63
Aarhus Ø og Pier 2	80.000	284.000	972	1.620
Godsbanearialet	43.500	60.000	245	409
Amtssygehuset	11.000	90.000	287	478
Gellerup	108.000	68.000	366	610
Hovedbibliotek	5.250	7.300	30	50
Valdemarsgade	-	12.000	36	60
Total	252.750	531.300	1.973	3.288

Note: * Antagede byggeretsværdier for bolig (3.000-5.000 kr./m²) og erhverv (1.500-2.500 kr./m²)

Eksisterende ejendomme

- > Kommunen ejer en lang række ejendomme (institutioner, kommunale kontorer mmm.), som vil opnå bedre adgang til kollektiv infrastruktur med værdistigninger til følge.
- > Principielt kan denne værdi realiseres og bidrage til finansieringen af linje 2.
- > I mange tilfælde vil det ikke være muligt og hensigtsmæssigt at sælge ejendommene, da funktionen skal opretholdes. Daginstitutioner mv. rummer dog potentiale for fortætning, hvilket kan give mulighed for at realisere værdien.

Definition af byggeretsværdi

Byggeretsværdien er et udtryk for grundværdien, som tager udgangspunkt i udviklingsprojektet (f.eks. bebyggelses-%) og den forventede salgspris. Fra salgsprisen trækkes byggeomkostninger mv. – den tilbageværende værdi er byggeretsværdien. Byggeretsværdien er således den pris, som udviklingsarealet kan sælges til pr. etagemeter.

Stigning i ejendomsskatter: Eksisterende ejendomme (bolig og erhverv):

- > Den vurderede stigning i ejendomsskat for eksisterende bolig og erhverv er ca. 9 mio. kr. årligt fra åbningen og **88 mio. kr. i nutidsværdi over 30 år**
- > Begge tal er regnet tilbage til 2015-niveau
- > Særligt erhvervsskatter øges, hvilket skyldes sammensætningen af beskatningen men også de anseelige værdistigninger for erhverv, som 'Byliv, der betaler sig' dokumenterer.

Effekt af etape 2 på kommunale ejendomsskatter – pr. år og over 30 år

Mio. kr.	Åbningsår (2022), 2015-priser	Nutidsværdi (2022-2052), 2015-priser
Grundskyld – bolig	2	25
Grundskyld – erhverv	4	55
Dækningsafgift	3	8
Total	9	88

Værdistigning: Kommunale ejendomme (institutioner, kontorer mv.)

- > For Aarhus Kommunes **eksisterende ejendomme**, der opnår stationsnærhed, forventes en **værdistigning på 119 mio.kr.**
- > Denne værdi afhænger af, at den kan realiseres eksempelvis gennem fortætning, eller at den nuværende kommunale funktion, der typisk skal erstattes andetsteds.

Effekt af etape 2 på værdien af eksisterende, kommunale ejendomme

Mio. kr.	Nutidsværdi, 2015-priser
Eksisterende kommunale ejendomme	119

Værdistigning kommunale udviklingsprojekter

- > Analysen vurderer, at de stationsnære udviklingsprojekter, hvor kommunen er grundejer stiger med 114-190 mio. kr. (byggeretsværdi)*

Effekt af etape 2 på værdien af kommunale udviklingsprojekter

Mio. kr.	Nutidsværdi, 2015-priser*
Udviklingsprojekter, i alt	114-190
Rutebilstationen	0,5-0,7
Aarhus Ø og Pier 2	60-100
Godsbanearialet**	0
Amtssygehuset	16-27
Gellerup	35-58
Hovedbibliotek	2-4
Valdemarsgade	0

Note: *Det er forudsat, at værdistigningen for udviklingsprojekter falder i 2015 og ikke først efter letbanens åbning

**Der er ikke indregnet værdistigning for Godsbanearialet, da de ligger mere end 200 m fra station.

Stigning i kommunal ejendomsskat af alle stationsnære udviklingsprojekter

- > Alle øvrige udviklingsprojekter vil forventeligt stige i værdi højere værdi, når etape 2 giver dem stationsnærhed
- > Dette vil yderligere øge de kommunale ejendomsskatter, men sammenhængen afhænger af projekternes realisering
- > De øgede ejendomsskatter herved er ikke vurderet i analysen

Samlede resultater, nutidsværdi

Ejendomsskat, eks. ejendomme:	88 mio. kr.
Værdi, kommunale ejendomme:	119 mio. kr.
Værdistigning, kommunale udv.proj.:	114-190 mio. kr.
Total:	321-397 mio. kr.

Resultaterne er følsomme overfor ændringer i forudsætninger

- > I basisanalysen medtog vi værdistigninger 0-200 m fra stationerne på etape 2 og ingen værdi for boliger nær eksisterende stationer med ny letbanelinje
- > Følsomhedsanalysen indarbejder følgende:
 - > De ejendomsværdistigninger for erhverv, som 'Byliv, der betaler sig' har fundet for 200-1.500 m fra stationerne
 - > Værdistigninger på 5% for boliger 0-200 m fra eksisterende stationer, hvor etape 2 giver ekstra linje og højere frekvens
- > Følsomhedsanalysen øger ejendomsskatterne betragteligt – særligt for erhverv
- > Dette vidner om, at analysens resultater er følsomme overfor ændringer i forudsætninger. Dette vil også gælde i negativ retning.
Resultaterne skal derfor fortolkes varsomt.

Følsomhed: Effekt af etape 2 på kommunale ejendomsskatter – pr. år og over 30 år

Mio. kr.	Basisanalyse, nutidsværdi (2022-2052), 2015-priser	Følsomhedsanalyse, nutidsværdi (2022-2052), 2015-priser
Grundskyld – bolig	25	31
Grundskyld – erhverv	55	117
Dækningsafgift	8	18
Total	88	166

Følsomhed: Effekt af etape 2 på værdien af kommunale udv.proj. og eks. ejendomme

Mio. kr.	Basisanalyse, nutidsværdi, 2015-priser	Følsomhedsanalyse, nutidsværdi, 2015-priser
Udviklingsprojekter, i alt	114-190	117-195
Rutebilstationen	0,5-0,7	2-3
Aarhus Ø og Pier 2	60-100	60-100
Godsbanearealet	0	2-3
Amtssygehuset	16-27	16-27
Gellerup	35-58	35-58
Hovedbibliotek	2-4	2-4
Valdemarsgade	0	0
Eksisterende ejendomme	119	251

Resultaterne er følsomme overfor ændringer i forudsætninger

- > I analysen antog vi at implicit, at værdistigningerne for eksisterende kommunale kan realiseres gennem salg.
- > Analysens resultater byggede ligeledes på et sæt antagelser om byggeretsværdier* for udviklingsprojekter på kommunale arealer
- > Følsomhedsanalysen indarbejder følgende:
 - > Kun 25 % af værdistigningen på eksisterende kommunale ejendomme realiseres gennem salg i analyseperioden
 - > Byggeretsværdier antaget til 50 % ift. basisanalysen
- > Følsomhedsanalysen mindsker værdistigningen af kommunale ejendomme og udviklingsarealer betragteligt
- > Analysens resultater er således følsomme overfor ændringer i forudsætninger. **Resultaterne skal derfor fortolkes varsomt.**

Følsomhed: Effekt af etape 2 på værdien af kommunale udv.proj. og eks. ejendomme

Mio. kr.	Basisanalyse, nutidsværdi, 2015-priser	Følsomhedsanalyse, nutidsværdi, 2015-priser
Udviklingsprojekter, i alt	114-190	57-95
Rutebilstationen	0,5-0,7	0,2-0,3
Aarhus Ø og Pier 2	60-100	30-50
Godsbanearealet	0	0
Amtssygehuset	16-27	8-13,5
Gellerup	35-58	17-29
Hovedbibliotek	2-4	1-2
Valdemarsgade	0	0
Eksisterende ejendomme	119	30

Resultaterne viser konsekvensen af at fastholde dækningsafgiften på 2015-niveau

- > I analysen blev dækningsafgiften udfaset i perioden 2021 til 2028.
- > Følsomheden indarbejder:
 - > Dækningsafgiften fastholdt på 2015-niveau
 - > Dvs. ingen udfasning
- > Følsomhedsanalysen øger de samlede kommunale ejendomsskatteindtægter grundet en forøgelse af indtægten fra dækningsafgiften.

Følsomhed: Effekt af etape 2 på kommunale ejendomsskatter – over 30 år

Mio. kr.	Basisanalyse, nutidsværdi (2022-2052), 2015-priser	Følsomhedsanalyse, nutidsværdi (2022-2052), 2015-priser
Grundskyld – bolig	25	25
Grundskyld – erhverv	55	55
Dækningsafgift	8	31
Total	88	111

Fremtiden er usikker

- > Analysen bygger på SKATs ejendomsvurderinger og sammenhængen mellem 'Byliv, der betaler sig'.
- > Overordnet er det usikkert, hvordan ejendomsmarkedet vil reagere på etape 2 - og derfor hvilken effekt letbanen vil have på SKATs vurderinger (grundlaget for opkrævning af ejendomsskat).
- > Nogle yderligere usikkerhedselementer er hvorvidt:
 - > 'Markedet mættes', dvs. at kollektivbetjeningen i Aarhus efterhånden bliver så god, at der ikke fortsat vil være samme værdistigning forbundet med nye infrastrukturinvesteringer.
 - > 'Ejendomsskat flyttes rundt', dvs. at værdistigninger langs etape 2 kompenseres ved forholdsvis fald i andre bydele (eller byer).
 - > Særligt udviklingsprojekterne er usikre, da der er uvist hvornår de realiseres, hvor store de bliver og hvad deres værdi bliver.

Varsom anvendelse

- > Analysen skal ses som bedste bud på ejendomsværdistigningerne ved etablering af Aarhus Letbanes etape 2.
- > Tilgangen bygger på forhåndværende, generelle data anvendt på etape 2. Der foreligger ikke specifikke analyser af ejendomsmarkedet langs tracéet, og hvordan det vil reagere på bedre infrastruktur-adgang.
- > Ejendomspriser er notorisk vanskelige at forudse, hvilket betyder, at analysens vurderinger skal fortolkes og anvendes med varsomhed.
- > Analysen beregner ikke de konsekvenser som øgede kommunale indtægter kan få den kommunale udligning.

Bilag

- › Uddybning af metoder og antagelser
- › Oversigt over udviklingsarealer
- › Stationstype i forhold til værdiforøgelse
- › Detaljerede analyseresultater for de enkelte stationer
- › Detaljerede databeskrivelser

Kommunale ejendomsskatter i Aarhus

- > Anvendte ejendomsskattesatser:
 - > Grundskyld: 24,6
 - > Dækningsafgift, erhverv: 5,75
 - > Dækningsafgift af offentlig grundværdi: 12,29
 - > Dækningsafgift af offentlig forskelsværdi: 8,75
- > Dækningsafgiften er kun beregnet for ejendomme, hvor minimum 50 % af arealet anvendes til erhverv.
- > Der er medregnet et bundfradrag på 50.000 for alle dækningsafgiftspligtige ejendomme.
- > Dækningsafgiften udfases jævnt fra 2021-2028, jf. byrådets beslutning den 22. juni 2014

Ejendomsskatteloft

- > Det er i beregningerne forudsat, at der grundet skatteloft kun betales skat af en del af den vurderede ejendomsværdi.
- > Ifølge oplysninger fra Aarhus Kommune betales der i dag ejendomsskat af ca. 78 % af den gældende vurdering. Dette niveau holdes konstant i hele analyseperioden.

Øvrige beregningsforudsætninger

- > Åbningsåret for linje 2 er sat til 2022
- > Analysen ser på en 30-årig periode fra åbningsåret
- > Ejendoms- og grundvurderingerne fremskrives efter 2014 med nettoprisindekset på gennemsnitligt 2 % p.a.
- > Det antages, at værdistigningerne realiseres i ejendoms- og grundværdierne i 2022 og tilbagediskonteres til 2015 med en nominal rente på 5 % (real: 3 %)

Oversigt over udviklingsprojekter

Udviklingsprojekt	Antaget antal etagemeter Total		Byggeretter kr. (kommunale)		Førgelse af byggeretter (kommunale)	
	Erhverv	Erhverv	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Rutebilstationen ikke kommunal	35.000	35.000	-	-	-	-
Rutebilstationen	5.000	10.000	37.500.000	62.500.000	1.950.000	3.250.000
Frederiks Plads	33.200	15.300	-	-	-	-
Mindet/Europaplads	10.000	10.000	-	-	-	-
Aarhus Ø	60.000	284.000	942.000.000	1.570.000.000	56.100.000	93.500.000
Pier 2	20.000	-	30.000.000	50.000.000	4.500.000	7.500.000
Skovvejen	-	7.000	-	-	-	-
Knud Riis gade	2.200	13.600	-	-	-	-
Maskinmesterskolen	1.000	9.100	-	-	-	-
Godsbanearealet	43.500	60.000	245.250.000	408.750.000	1.957.500	3.262.500
Ceresbyen	90.000	50.000	-	-	-	-
Amtssygehuset	11.000	90.000	286.500.000	477.500.000	15.975.000	26.625.000
Gellerup byomdannelse kommunalt	65.000	25.000	172.500.000	287.500.000	18.375.000	30.625.000
Gellerup byomdannelse i øvrigt	115.000	43.000	-	-	-	-
Gellerup – erhvervskile nord (kommunalt)	13.000	13.000	58.500.000	97.500.000	4.875.000	8.125.000
Gellerup – erhvervskile syd (kommunalt)	30.000	30.000	135.000.000	225.000.000	11.250.000	18.750.000
Gellerup – erhvervskile syd i øvrigt	30.000	30.000	-	-	-	-
Fragtmandscentralen	7.000	85.000	-	-	-	-
Kommunehospitalet	240.000	-	-	-	-	-
Lille Barnow	80.000	-	-	-	-	-
Sydhavn	170.000	-	-	-	-	-
Filmbyen	12.400	-	-	-	-	-
Trianglen Søren Frichs Vej	10.000	140.000	-	-	-	-
Hovedbibliotek	5.250	7.300	29.775.000	49.625.000	2.276.250	3.793.750
Valdemarsgade	-	12.000	36.000.000	60.000.000	-	-

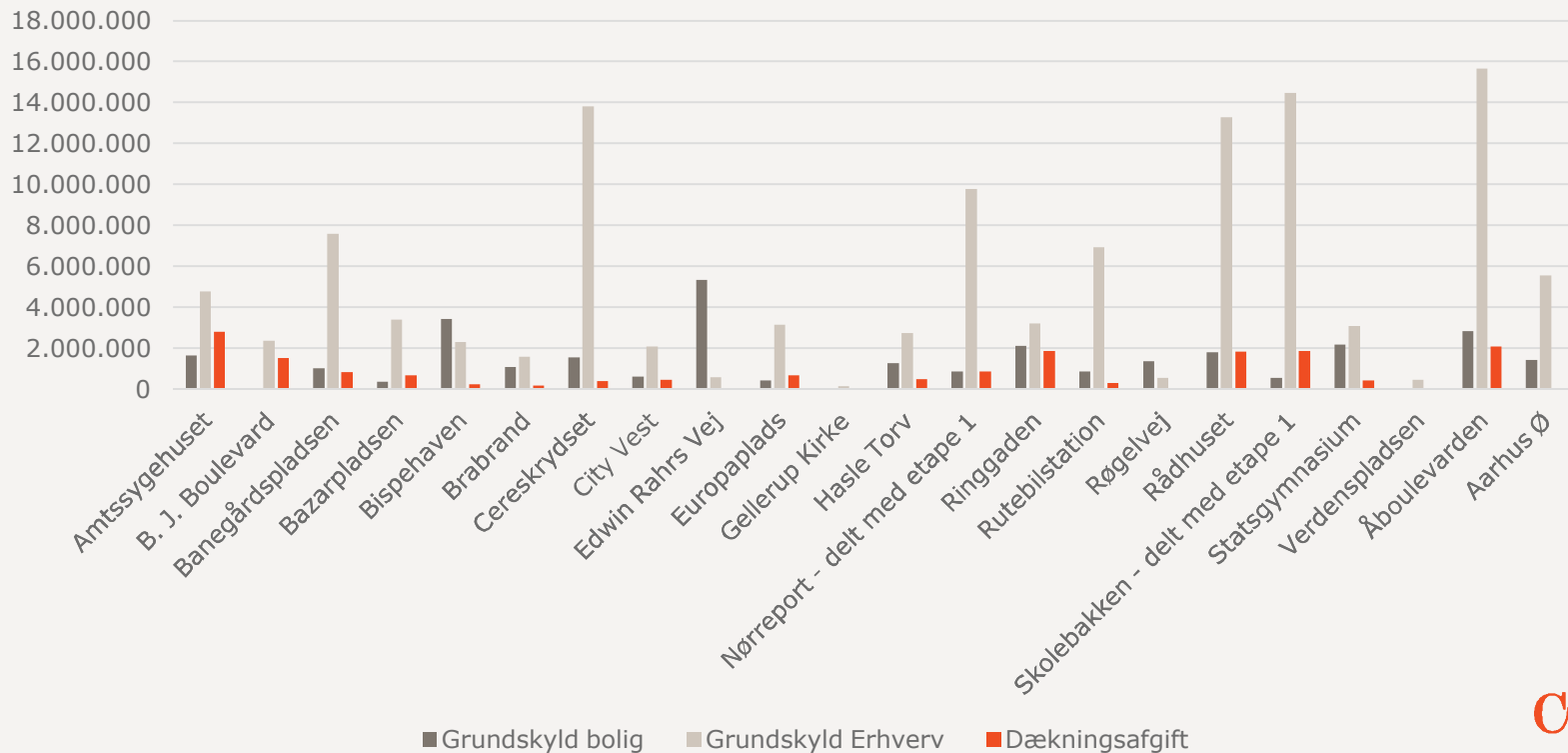
18

Note: Hvor der i kildematerialet er angivet et interval for mulige etagearealer er der anvendt den øvre værdi. Hvor anvendelsen er angivet til blandet bolig og erhverv, er der anvendt en ligelig fordeling mellem bolig og erhvervsarealer.

Type af letbanestation på etape 2

	Ny station	Ny linje*
Amtssygehuset	X	
B. J. Boulevard	X	
Banegårdspladsen		x
Bazarpladsen	X	
Bispehaven	x	
Brabrand	x	
Cereskrydset	x	
City Vest	x	
Edwin Rahrs Vej	x	
Europaplads		x
Gellerup Kirke	x	
Hasle Torv	x	
Nørreport		x
Ringgaden	x	
Rutebilstation		x
Røgelvej	x	
Rådhuset		x
Skolebakken		x
Statsgymnasium	x	
Verdenspladsen	x	
Åboulevarden	x	
Aarhus Ø	x	

Forøgelse af kommunale ejendomsskatter i Aarhus per station (eksisterende ejendomsmasse) nutidsværdi



Oversigt over etagemeter og ejendoms- og grundværdi ved privat ejer (baseret på BBR-data)

Station	Bolig			Erhverv		
	Etagemeter	Ejendomsværdi	Grundværdi	Etagemeter	Ejendomsværdi	Grundværdi
Amtssygehuset	314.261	2.055.119.896	550.278.474	102.304	691.481.504	158.074.126
B. J. Boulevard	122.012	1.142.747.481	203.615.821	78.767	758.402.519	235.692.379
Banegårdspladsen	1.419.752	14.498.738.920	3.320.122.062	319.905	2.893.954.880	814.054.738
Bazarpladsen	156.814	1.579.150.836	376.232.832	221.420	801.949.164	161.836.468
Bispehaven	176.315	2.357.766.757	685.336.030	94.592	508.347.043	121.351.370
Brabrand	477.168	4.464.804.530	1.234.977.799	229.986	882.954.270	194.464.901
Cereskrydset	388.156	3.644.219.447	682.631.473	100.762	694.910.653	327.536.027
City Vest	213.175	2.263.344.881	654.170.349	181.414	829.437.119	140.765.451
Edwin Rahrs Vej	338.427	2.662.242.289	603.435.969	70.560	450.688.711	59.787.431
Europaplads	20.231	267.871.182	64.651.246	81.498	765.947.418	169.686.754
Gellerup Kirke	53.019	516.269.208	153.665.781	2.405	14.430.792	5.565.319
Hasle Torv	502.474	4.652.006.719	1.285.923.178	122.226	545.920.781	111.574.722
Nørreport - delt med etape 1	304.706	2.867.196.662	554.157.039	161.610	1.224.956.538	528.692.261
Ringgaden	283.310	3.708.087.566	789.993.502	333.411	1.904.067.134	266.380.698
Rutebilstation	82.602	616.730.933	136.638.549	207.491	842.387.967	475.028.551
Røgelvej	133.005	1.513.770.455	424.658.966	9.820	91.943.645	19.284.234
Rådhuset	81.184	904.449.241	206.707.260	214.998	2.983.970.759	751.379.440
Skolebakken - delt med etape 1	98.842	1.015.212.368	192.166.942	300.554	3.447.237.632	888.560.558
Statsgymnasium	435.788	6.517.128.197	1.812.114.487	163.935	1.049.476.803	274.696.013
Verdenspladsen	27.192	157.144.804	38.411.292	18.323	28.505.196	10.088.308
Åboulevarden	259.099	2.543.384.664	457.245.445	164.708	1.631.265.336	388.117.455
Aarhus Ø	658.901	7.362.457.057	2.072.150.760	106.856	808.516.743	289.406.140
Total	6.546.433	67.309.844.095	16.499.285.255	3.287.545	23.850.752.605	6.392.023.345

Kilde: BBR

Oversigt over etagemeter og ejendoms- og grundværdi ved Aarhus Kommune ejer (baseret på BBR-data)

Station	Bolig			Erhverv		
	Etagemeter	Ejendomsværdi	Grundværdi	Etagemeter	Ejendomsværdi	Grundværdi
Amtssygehuset	3.199	68.261.064	9.994.684	11.711	143.438.936	61.630.916
B. J. Boulevard	0	0	0	1.600	9.050.000	1.376.600
Banegårdspladsen	18.248	261.705.285	62.684.334	69.641	440.234.715	114.132.166
Bazarpladsen	0	0	0	24.290	170.130.000	28.911.200
Bispehaven	2.457	5.388.421	5.388.421	24.733	177.775.079	28.808.779
Brabrand	5.708	72.797.392	8.084.772	29.360	187.142.608	57.112.028
Cereskrydset	0	0	0	20.474	132.260.000	33.687.000
City Vest	257	2.627.968	1.264.947	14.197	88.181.632	16.085.153
Edwin Rahrs Vej	117	1.783.537	1.024.749	18.413	114.366.463	37.528.051
Europaplads	516	6.450.000	1.262.100	47.161	193.864.200	172.774.700
Gellerup Kirke	0	0	0	2.332	69.930.000	12.095.400
Hasle Torv	3.879	39.697.094	7.326.279	23.915	166.701.906	65.310.621
Nørreport - delt med etape 1	4.192	45.189.113	15.617.081	13.119	166.384.387	99.225.219
Ringgaden	5.596	117.365.615	59.307.429	25.952	334.284.385	53.163.971
Rutebilstation	3.186	40.515.577	4.152.207	56.043	482.784.423	79.943.193
Røgelvej	0	0	0	440	3.050.000	1.651.200
Rådhuset	0	0	0	33.292	351.800.000	116.113.200
Skolebakken - delt med etape 1	0	0	0	8.647	74.150.000	29.777.000
Statsgymnasium	9.162	106.306.915	21.729.996	32.364	251.479.085	41.489.904
Verdenspladsen	0	0	0	247	1.700.000	777.000
Åboulevarden	5.414	174.620.626	24.437.053	43.696	531.379.374	209.446.647
Aarhus Ø	23.714	175.175.288	83.506.444	21.760	399.854.612	201.324.856
Total	85.645	1.117.883.894	305.780.496	523.387	... 4.489.941.806	1.462.364.804

Kilde: BBR

Oversigt over etagemeter og ejendoms- og grundværdi ved Øvrig offentlig ejer (baseret på BBR-data)

Station	Bolig			Erhverv		
	Etagemeter	Ejendomsværdi	Grundværdi	Etagemeter	Ejendomsværdi	Grundværdi
Amtssygehuset	2.803	23.310.743	9.685.586	50.185	838.939.257	167.259.514
B. J. Boulevard	5.604	68.435.501	21.688.849	138.020	1.062.564.499	347.806.851
Banegårdspladsen	210	8.150.000	3.995.600	76.310	359.900.000	54.020.100
Bazarpladsen	0	0	0	1.765	15.600.000	2.418.100
Bispehaven	0	0	0	0	0	0
Brabrand	0	0	0	978	2.750.000	1.085.400
Cereskrydset	0	0	0	117	3.250.000	3.056.900
City Vest	0	0	0	0	0	0
Edwin Rahrs Vej	0	0	0	0	0	0
Europaplads	0	0	0	298	186.000.000	65.755.200
Gellerup Kirke	0	0	0	1.193	0	0
Hasle Torv	0	0	0	0	0	0
Nørreport - delt med etape 1	760	8.062.450	2.318.335	18.343	1.157.437.550	608.573.665
Ringgaden	250	2.632.299	132.822	29.470	299.667.701	17.676.878
Rutebilstation	0	0	0	5.956	0	0
Røgelvej	0	0	0	0	0	0
Rådhuset	0	0	0	0	0	0
Skolebakken - delt med etape 1	0	0	0	0	0	0
Statsgymnasium	793	12.580.347	1.217.289	474	7.519.653	727.611
Verdenspladsen	0	0	0	0	0	0
Åboulevarden	0	0	0	21.878	24.200.000	13.913.100
Aarhus Ø	356	1.936.218	1.469.941	18.650	650.463.782	143.633.259
Total	10.776	125.107.557	40.508.422	363.637	... 4.608.292.443	1.425.926.578

Kilde: BBR